

股票代碼：2509

全坤建設開發股份有限公司

個體財務報告

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日
(內附會計師查核報告)

公司地址：新北市三重區碧華里集賢路201-1號1樓
電話：(02)87918888

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~10
(四)重大會計政策之彙總說明	10~21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
(六)重要會計項目之說明	21~39
(七)關係人交易	39~41
(八)質押之資產	42
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	42
(十)重大之災害損失	42
(十一)重大之期後事項	42
(十二)其 他	43
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	43~44
2.轉投資事業相關資訊	45
3.大陸投資資訊	46
(十四)部門資訊	46
九、重要會計項目明細表	47~51



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 www.kpmg.com.tw

會計師查核報告

全坤建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

全坤建設開發股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報告表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達全坤建設開發股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之財務狀況，與民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

馬國枝 

簡恭暉 

證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號

民國一〇四年三月二十三日

全坤建設開發股份有限公司
董事會

民國一〇三年九月三十一日

單位：新台幣千元

	103.12.31		102.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 835,025	14	576,759	13
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	48,600	1	97,661	2
1170 應收帳款淨額	2,581	-	-	-
1200 其他應收款	55,866	1	42,541	1
1320 存貨(建設業適用)(附註六(三)及八)	2,819,188	48	2,140,193	47
1410 預付款項	210,347	4	246,281	5
1476 其他金融資產-流動(附註八)	214,198	4	-	-
1478 工程存出保證金	201,281	3	144,063	3
1479 其他流動資產-其他	49,455	1	32,435	1
	<u>4,436,541</u>	<u>76</u>	<u>3,279,933</u>	<u>72</u>
非流動資產：				
1550 採用權益法之投資(附註六(四))	1,001,427	18	882,048	19
1523 備供出售金融資產-非流動(附註六(二)及八)	69,230	1	75,795	2
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	1,969	-	4,660	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	200,214	3	202,935	5
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	102,165	2	103,080	2
1780 無形資產	1,048	-	1,705	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十二))	-	-	4,277	-
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	947	-	1,490	-
	<u>1,377,000</u>	<u>24</u>	<u>1,275,990</u>	<u>28</u>
資產總計	<u>\$ 5,813,541</u>	<u>100</u>	<u>4,555,923</u>	<u>100</u>
負債及權益				
流動負債：				
短期借款(附註六(八))	2100		2100	
應付短期票券(附註六(七))	2110		2150	
應付票據	2150		2170	
應付帳款	2180		2200	
應付帳款-關係人(附註七)	2230		2310	
其他應付款	2310		2399	
當期所得稅負債(附註六(十二))				
預收款項(附註九)				
其他流動負債-其他				
	<u>2,557,270</u>	<u>43</u>	<u>937,500</u>	<u>21</u>
非流動負債：				
遞延所得稅負債(附註六(十二))	2570		2640	
應計退休金負債(附註六(十一))	2645			
存入保證金				
	<u>5,221</u>	<u>1</u>	<u>2,200</u>	<u>1</u>
負債總計	<u>2,631,173</u>	<u>45</u>	<u>969,113</u>	<u>22</u>
權益(附註六(九)、(十二)及(十三))：				
股本	1,517,520	26	1,517,520	33
資本公積	919,902	16	919,902	20
保留盈餘	793,656	14	1,224,969	27
其他權益	(48,710)	(1)	(75,581)	(2)
	<u>3,182,368</u>	<u>55</u>	<u>3,586,810</u>	<u>78</u>
負債及權益總計	<u>\$ 5,813,541</u>	<u>100</u>	<u>4,555,923</u>	<u>100</u>



董事長：



經理人：

詳閱後附個體財務報告附註

~4~

會計主管：



全坤建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度		102年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五))	\$ 10,975	100	332,575	100
5000 營業成本(附註七及十三)	2,470	23	188,719	57
營業毛利	8,505	77	143,856	43
營業費用(附註六(十一)、七及十三)：				
6100 推銷費用	99,860	910	52,936	16
6200 管理費用	81,650	744	104,168	31
營業費用合計	181,510	1,654	157,104	47
6500 其他收益及費損淨額(附註六(十六))	-	-	492,370	148
營業淨利	(173,005)	(1,577)	479,122	144
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(十七))	16,426	150	6,375	2
7020 其他利益及損失(附註六(十七))	(17,525)	(160)	1,160	-
7050 財務成本(附註六(十七))	(6,906)	(63)	(36,247)	(11)
7060 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(21,819)	(199)	(24,837)	(7)
營業外收入及支出合計	(29,824)	(272)	(53,549)	(16)
繼續營業部門稅前淨利	(202,829)	(1,849)	425,573	128
7951 減：所得稅費用(附註六(十二))	56	1	29,532	9
本期淨利(淨損)	(202,885)	(1,850)	396,041	119
8300 其他綜合損益：				
8310 國外營運機構財務報告換算之兌換差額	31,723	289	10,097	3
8325 備供出售金融資產之未實現評價損失	(4,852)	(44)	(635)	-
8360 確定福利計畫精算損失(附註六(十一))	(800)	(7)	(234)	-
8399 減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	26,071	238	9,228	3
本期綜合損益總額	\$ (176,814)	(1,612)	405,269	122
每股(損失)盈餘(附註六(十五))				
基本每股(損失)盈餘	\$	(1.34)	2.61	
稀釋每股(損失)盈餘	\$	(1.34)	2.60	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



全坤建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

股 本	保留盈餘				其他權益項目			
	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差	可供出售金融商品未實現(損)益	合計	權益總計
民國一〇二年一月一日餘額	919,902	242,044	36,580	702,291	(30,976)	(54,067)	(85,043)	3,333,294
本期淨利	-	-	-	396,041	-	-	-	396,041
本期其他綜合損益	-	-	-	(234)	10,097	(635)	9,462	9,228
本期綜合損益總額	-	-	-	395,807	10,097	(635)	9,462	405,269
盈餘指撥及分配(註1)：								
提列法定盈餘公積	-	23,026	-	(23,026)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	11,620	(11,620)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(151,753)	-	-	-	(151,753)
民國一〇二年十二月三十一日餘額	919,902	265,070	48,200	911,699	(20,879)	(54,702)	(75,581)	3,586,810
本期淨損	-	-	-	(202,885)	-	-	-	(202,885)
本期其他綜合損益	-	-	-	(800)	31,723	(4,852)	26,871	26,071
本期綜合損益總額	-	-	-	(203,685)	31,723	(4,852)	26,871	(176,814)
盈餘指撥及分配(註2)：								
提列法定盈餘公積	-	39,604	-	(39,604)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	27,381	(27,381)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(227,628)	-	-	-	(227,628)
民國一〇三年十二月三十一日餘額	919,902	304,674	75,581	413,401	10,844	(59,554)	(48,710)	3,182,368

註1：董監酬勞9,291千元及員工紅利9,781千元已於綜合損益表中扣除。

註2：董監酬勞35,354千元及員工紅利13,460千元已於綜合損益表中扣除。



董事長：



經理人：

附個體財務報告附註

會計主管：



全坤建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度	102年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前(淨損)淨利	\$ (202,829)	425,573
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	4,403	7,011
攤銷費用	657	687
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	14,203	(5,763)
利息費用	6,906	36,247
利息收入	(7,897)	(3,207)
股利收入	(4,269)	(2,776)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	21,819	24,837
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	92	21
處分投資性不動產利益	-	(492,370)
以成本衡量之金融資產減損損失	2,691	-
不影響現金流量之收益費損項目合計	<u>38,605</u>	<u>(435,313)</u>
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	-	2,742
應收帳款	(2,581)	700
其他應收款	(13,324)	6,949
存貨	(476,372)	(91,977)
預付款項	(155,185)	(61,821)
其他流動資產	(17,020)	(11,550)
其他金融資產	(214,198)	-
工程存出保證金	(57,218)	36,770
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(935,898)</u>	<u>(118,187)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據(含關係人)	21,244	(21,683)
應付帳款	14,871	(7,041)
應付帳款-關係人	(17,084)	30,586
其他應付款	7,639	48,071
預收款項	396,373	82,510
其他流動負債	5,069	(2,829)
應計退休金負債	729	857
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>428,841</u>	<u>130,471</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(507,057)</u>	<u>12,284</u>
調整項目合計	<u>(468,452)</u>	<u>(423,029)</u>
營運產生之現金流入	(671,281)	2,544
收取之利息	7,896	3,196
收取之股利	4,269	2,776
支付之利息	(17,200)	(39,241)
支付所得稅	(4,237)	(27,076)
營業活動之淨現金流出	<u>(680,553)</u>	<u>(57,801)</u>

全坤建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度	102年度
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(534,525)	(136,567)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產價款	569,383	44,669
取得採用權益法之投資	(175,075)	(164,047)
獲配採用權益法評價被投資公司之現金股利	44,472	-
採用權益法之被投資公司清算退回股款	29,339	-
取得不動產、廠房及設備	(859)	(463)
處分投資性不動產價款	-	898,817
取得無形資產	-	(351)
其他金融資產—流動	-	592,586
其他金融資產—非流動	543	(284)
其他非流動資產	-	1,743
投資活動之淨現金流(出)入	<u>(66,722)</u>	<u>1,236,103</u>
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	1,454,000	510,000
償還短期借款	(279,000)	(352,000)
應付短期票券增加	54,629	35,000
應付短期票券減少	(35,000)	(20,346)
應付公司債贖回	-	(943,900)
存入保證金增加(減少)	38,540	(6,400)
發放現金股利	(227,628)	(151,753)
籌資活動之淨現金流入(出)	<u>1,005,541</u>	<u>(929,399)</u>
本期現金及約當現金增加數	258,266	248,903
期初現金及約當現金餘額	<u>576,759</u>	<u>327,856</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 835,025</u>	<u>576,759</u>

董事長：



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：



會計主管：



全坤建設開發股份有限公司

個體財務報告附註

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

本公司創立於民國六十一年十二月，並於民國七十七年五月二十日經行政院金融監督管理委員會核准股票上市。原名為保固股份有限公司，於民國八十七年六月十六日奉准變更為全坤興業股份有限公司，於民國九十八年十月二日經股東臨時會決議更名為全坤建設開發股份有限公司。

本公司主要之營業項目包括各種水泥製品之製造、住宅及大樓開發租售業等。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇四年三月二十三日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布/修正/修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

經評估後本公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對財務報告造成重大變動：

1. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

2. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

3. 國際會計準則第十九號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修訂前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用，另企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重组成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

本公司預估將未認列之前期服務成本全數認列，及配合「緩衝區法」之刪除將未認列之精算損失全數認列，於民國一〇三年一月一日調增應計退休金負債376千元，並調減保留盈餘376千元；民國一〇三年十二月三十一日調增應計退休金負債398千元及調減保留盈餘398千元，調減民國一〇三年度營業費用60千元及調增其他綜合損益之精算稅前損失82千元。

(二) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	2016年1月1日

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布/修正/修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正「揭露計畫」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；
- (2) 依公允價值衡量之備供出售金融資產；
- (3) 確定福利資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)外幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導日之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為功能性貨幣；除高度通貨膨脹經濟者外，收益及費損項目係依當期平均匯率換算為功能性貨幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於本公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於本公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

(5) 金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2. 金融負債及權益工具

(1) 負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2) 其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益。

(3) 金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

3.衍生金融工具

本公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本則認列為損益；後續評價依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益，然指定且為有效避險工具之衍生工具，其認列於損益之時間點則將視避險關係之性質而定。當衍生工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

嵌入式衍生工具之風險及特性者與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非透過損益按公允價值衡量時，該衍生工具係視為單獨衍生工具。

(七)存 貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供生產之狀態及地點所發生之必要支出及借款資本化成本。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。

2.在建工程

淨變現價值為估計售價（根據當時市場情況）減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地

淨變現價值為估計售價（根據當時市場情況）減去於銷售房地時所需產生之估計成本。

(八)建造合約

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分，為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採定率遞減法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊性資產耐用年限屆滿仍繼續使用者，就其殘值自該屆滿日起估計尚可使用年限繼續提列折舊。折舊之提列認列為損益。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- (1)房 屋 3~50年
- (2)其他設備 3~15年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十二)租 賃

1. 出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

2. 承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

(十三)無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之，並以估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至本公司預期可自合併綜效而受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

(十六)收入認列

1. 銷售房地

興建中不動產已與買受人簽訂不動產銷售合約之在建房地，依國際財務報導解釋第十五號「不動產建造之協議」之規定，判斷該合約係屬國際會計準則第十一號「建造合約」或國際會計準則第十八號「收入」之範疇。

不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構，或於工程進行中能指定主要結構之變更，則適用國際會計準則第十一號「建造合約」；如買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，則適用國際會計準則第十八號「收入」。

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入在房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 建造合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於資產負債表日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本在可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

3. 勞 務

本公司提供顧問及管理服務予客戶。提供勞務所產生之收入係按報導期間結束日之交易完成程度認列。

4. 租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業外收入及支出項下之「租金收入」。

(十七) 員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2. 確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

本公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益立即認列於其他綜合損益。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)每股盈餘(損失)

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債。

(二十)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(六)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十)，租賃之分類

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(十一)，確定福利義務之衡量

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
庫存現金	\$ 1,091	1,068
支票存款	11,278	14,544
活期存款	526,241	561,147
外幣存款	<u>296,415</u>	<u>-</u>
現金及約當現金	<u>\$ 835,025</u>	<u>576,759</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十九)。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)金融資產

1.明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
國內上市(櫃)公司股票	\$ <u>48,600</u>	<u>97,661</u>
備供出售金融資產		
國內上市(櫃)公司股票	\$ 61,390	64,915
國內興櫃公司股票	<u>7,840</u>	<u>10,880</u>
	<u>\$ 69,230</u>	<u>75,795</u>
以成本衡量之金融資產		
國內非上市(櫃)公司股票	\$ <u>1,969</u>	<u>4,660</u>
合 計	<u>\$ 119,799</u>	<u>178,116</u>
流 動	\$ 48,600	97,661
非 流 動	<u>71,199</u>	<u>80,455</u>
合 計	<u>\$ 119,799</u>	<u>178,116</u>

2.本公司已於附註六(十九)揭露與金融工具相關之信用、貨幣及利率暴險。

3.本公司所持有之非上市(櫃)股票，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

4.敏感度分析－權益價格風險：

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報 導 日 證 券 價 格	<u>103年度</u>		<u>102年度</u>	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲7%	\$ <u>4,022</u>	<u>2,824</u>	<u>5,305</u>	<u>6,836</u>
下跌7%	\$ <u>(4,022)</u>	<u>(2,824)</u>	<u>(5,305)</u>	<u>(6,836)</u>

(三)存 貨

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
待售房地	\$ 104,791	104,791
營建用地	780,906	725,212
在建房地	1,915,978	1,185,651
預付土地款	<u>17,513</u>	<u>124,539</u>
	<u>\$ 2,819,188</u>	<u>2,140,193</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 1.民國一〇三年度及一〇二年度因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失皆為零元。
- 2.於民國一〇三年度及一〇二年度，本公司之利息資本化情形如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息支出總額	\$ 18,315	44,733
在建房地之資本化金額	11,409	8,486
資本化利率	2.04%	1.55%

- 3.截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司之存貨均有提供構作為融資擔保之情形，請詳附註八。
- 4.於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，預期超過十二個月以後回收之存貨金額分別如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
存貨	\$ <u>1,252,022</u>	<u>868,701</u>

(四)採用權益法之投資

本公司於財務報導期間結束日採用權益法之投資列示如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
子公司	\$ <u>1,001,427</u>	<u>882,048</u>

1.子公司

請參閱民國一〇三年度合併財務報告。

- 2.本公司之子公司，東臺建設股份有限公司於民國一〇二年十一月七日經董事會決議，營運至民國一〇二年十一月三十日止並解散之，此決議於民國一〇二年十一月二十六日經股東臨時會決議通過，經新北市政府於民國一〇二年十二月五日北府經司字第1025077562號函核准解散及新北院民事弘103年度司司字269號函核准清算完結。
- 3.本公司之子公司，全瀚開發股份有限公司於民國一〇二年十二月二十三日經董事會決議，營運至民國一〇二年十二月三十一日止並解散，並經新北市政府於民國一〇三年一月八日北府經司字第1035121387號核准。
- 4.本公司於民國一〇三年新增CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)投資金額美金5,790千元，持股比例100%。
- 5.本公司之子公司CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)於民國一〇三年第三季新增對CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC投資金額美金5,785千元，持股比例100%。
- 6.本公司之孫公司CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC於民國一〇三年第三季新增對CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC投資金額美金5,430千元，持股比例100%。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇三年度及一〇二年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	其他設備	總 計
成本或認定成本：				
民國103年1月1日餘額	\$ 163,919	61,725	5,834	231,478
其他增添	-	500	359	859
處 分	-	-	(379)	(379)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 163,919</u>	<u>62,225</u>	<u>5,814</u>	<u>231,958</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 163,919	61,705	5,484	231,108
其他增添	-	20	443	463
處 分	-	-	(93)	(93)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 163,919</u>	<u>61,725</u>	<u>5,834</u>	<u>231,478</u>
折舊及減損損失：				
民國103年1月1日餘額	\$ -	23,874	4,669	28,543
本年度折舊	-	2,833	655	3,488
處 分	-	-	(287)	(287)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>26,707</u>	<u>5,037</u>	<u>31,744</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	20,571	3,947	24,518
本年度折舊	-	3,303	794	4,097
處 分	-	-	(72)	(72)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>23,874</u>	<u>4,669</u>	<u>28,543</u>
帳面價值：				
民國103年12月31日	<u>\$ 163,919</u>	<u>35,518</u>	<u>777</u>	<u>200,214</u>
民國102年1月1日	<u>\$ 163,919</u>	<u>41,134</u>	<u>1,537</u>	<u>206,590</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 163,919</u>	<u>37,851</u>	<u>1,165</u>	<u>202,935</u>

擔 保

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總計
成本或認定成本：			
民國103年1月1日餘額	\$ 82,743	29,459	112,202
民國103年12月31日餘額	\$ <u>82,743</u>	<u>29,459</u>	<u>112,202</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 404,268	166,141	570,409
出售	(321,525)	(136,682)	(458,207)
民國102年12月31日餘額	\$ <u>82,743</u>	<u>29,459</u>	<u>112,202</u>
折舊及減損損失：			
民國103年1月1日餘額	\$ -	9,122	9,122
本年度折舊	-	915	915
民國103年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>10,037</u>	<u>10,037</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	57,968	57,968
本年度折舊	-	2,914	2,914
出售	-	(51,760)	(51,760)
民國102年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>9,122</u>	<u>9,122</u>
帳面金額：			
民國103年12月31日	\$ <u>82,743</u>	<u>19,422</u>	<u>102,165</u>
民國102年1月1日	\$ <u>404,268</u>	<u>108,173</u>	<u>512,441</u>
民國102年12月31日	\$ <u>82,743</u>	<u>20,337</u>	<u>103,080</u>
公允價值：			
民國103年12月31日		\$ <u>169,679</u>	
民國102年1月1日		\$ <u>871,748</u>	
民國102年12月31日		\$ <u>169,885</u>	

- 1.投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十)。
- 2.投資性不動產之公允價值係由本公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情)或使用價值(未來五年度租金收入折現值)為評價基礎。
- 3.本公司於民國一〇二年五月十三日經董事會決議以總價919,200千元(含稅)出售台北市部份投資性不動產，處分利益為492,370千元。
- 4.截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，投資性不動產提供金融機構作為融資擔保之情形，請參閱附註八。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

103.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	上海商銀營業部	2.500%	\$ 35,000
	遠東銀行重慶分行	2.100%	20,000
			55,000
減：應付短期票券折價			(165)
合 計			<u>\$ 54,835</u>

102.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	上海商銀營業部	2.468%	\$ 35,000
減：應付短期票券折價			(111)
合 計			<u>\$ 34,889</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八

(八)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	103.12.31	102.12.31
無擔保銀行借款	\$ 300,000	170,000
擔保銀行借款	1,455,000	410,000
	<u>\$ 1,755,000</u>	<u>580,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 1,873,000</u>	<u>1,985,005</u>
利率區間	<u>1.80%~2.75%</u>	<u>1.55%~2.6%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日新增金額分別為1,454,000千元及510,000千元，償還之金額分別為279,000千元及352,000千元。

2. 本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八

(九)應付公司債

本公司發行擔保轉換公司債資訊如下：

	103.12.31	102.12.31
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－其他或認股權)	<u>\$ 126,011</u>	<u>126,011</u>
利息費用	<u>103年度</u> \$ -	<u>102年度</u> 33,553

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國九十九年五月三日在台灣發行10,000張票面利率0%之三年期擔保轉換公司債，其有效利率為0.1338%，流通期間民國九十九年五月三日至民國一〇二年五月三日。

上述可轉換公司債已於民國一〇二年五月三日期滿，尚未執行轉換公司債總額943,900千元，本公司依發行辦法贖回公司債價格計972,500千元，並將可轉換公司債持有人尚未行使轉換權利，帳列資本公積－認股權126,011千元轉列資本公積－其他項下。

(十)營業租賃

1.出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(六)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	103.12.31	102.12.31
一年內	\$ 420	5,221
一年至五年	68	157
	\$ 488	5,378

(1)民國一〇三年度及一〇二年度由投資性不動產產生之租金收入分別為5,312千元及17,639千元。

(2)民國一〇三年度及一〇二年度投資性不動產並未發生之維護及保養費用。

(十一)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	103.12.31	102.12.31
義務現值總計	\$ 47,946	45,324
計畫資產之公允價值	17,004	15,911
已認列之確定福利義務負債	\$ 30,942	29,413

本公司員工福利負債明細如下：

	103.12.31	102.12.31
短期帶薪假負債	\$ 100	2,292

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額分別為16,998千元及15,911千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 45,324	47,163
計畫支付之福利	-	(3,812)
當期服務成本及利息	1,601	1,735
精算損(益)	<u>1,021</u>	<u>238</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 47,946</u>	<u>45,324</u>

(3)計畫資產公允現值之變動

本公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利計畫資產現值之變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 15,911	18,841
已提撥至計畫之金額	677	647
計畫已支付之福利	-	(3,811)
計畫資產預計報酬	195	230
精算(損)益	<u>221</u>	<u>4</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 17,004</u>	<u>15,911</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇三年度及一〇二年度列報為費用分別為1,406千元及1,505千元，列報於綜合損益表之營業費用及營業成本項目。

(5)認列為其他綜合損益之精算損益

本公司民國一〇三年度及一〇二年度認列為其他綜合損益之精算損益如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
確定福利義務損失(利益)	\$ 1,021	238
計畫資產損失(利益)	<u>(221)</u>	<u>(4)</u>
12月31累積精算損失(利益)	<u>\$ 800</u>	<u>234</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
折現率	1.65 %	1.40 %
計畫資產預期報酬	1.20 %	1.20 %
未來薪資增加	2.00 %	2.00 %

預期長期資產報酬率係以整體投資組合為基礎，而非加總個別資產類別之報酬。此一報酬率純粹以歷史報酬率為基礎，不作調整。

(7)經驗調整之歷史資訊

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
確定福利義務之現值	\$ 47,946	45,324	47,163	49,024
計畫資產之公允價值	(17,004)	(15,911)	(18,841)	(20,402)
確定福利義務淨負債(資產)	<u>\$ 30,942</u>	<u>29,413</u>	<u>28,322</u>	<u>28,622</u>
確定福利計畫現值金額之經驗調整	<u>\$ 1,021</u>	<u>238</u>	<u>(1,472)</u>	<u>-</u>
計畫資產公允價值金額之經驗調整	<u>\$ (221)</u>	<u>(4)</u>	<u>59</u>	<u>-</u>

本公司預計於民國一〇三年度及一〇二年度民國報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為1,318千元及1,406千元。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇三年度及一〇二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,674千元及1,590千元。

(十二)所得稅

1.本公司民國一〇三年度及一〇二年度之所得稅費用明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期所得稅費用		
未分配盈餘稅	\$ -	4,386
土地增值稅	56	25,146
所得稅費用	<u>\$ 56</u>	<u>29,532</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇三年度及一〇二年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	103年度	102年度
稅前淨(損)利	\$ (202,829)	425,573
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	(34,481)	68,073
出售土地免稅所得	1,575	(71,673)
利息資本化財稅差異	(755)	(10,752)
廣告費用財稅差	10,960	1,526
金融資產評價(利益)損失	2,415	(980)
採權益法認列之投資損失	3,709	4,222
以成本衡量之金融資產減損損失	458	-
公司債折價攤銷	-	842
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	6,200	9,726
未認列暫時性差異之變動	120	140
未分配盈餘加徵10%	-	4,386
土地增值稅	56	25,146
虧損扣抵不可扣除數	8,345	-
其他	1,454	(1,124)
合計	<u>\$ 56</u>	<u>29,532</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	103.12.31	102.12.31
可減除暫時性差異	\$ 11,066	10,946
課稅損失	16,038	9,838
	<u>\$ 27,104</u>	<u>20,784</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇三年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十九年度	\$ 4,588	民國一〇九年度
民國一〇二年度(申報數)	43,094	民國一一二年度
民國一〇三年度(申報數)	46,656	民國一一三年度
	<u>\$ 94,338</u>	

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產/負債

民國一〇三年度及一〇二年度遞延所得稅資產(負債)之變動如下：

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額
遞延所得稅資產	
民國103年1月1日餘額	\$ 4,277
借記其他綜合損益	(4,277)
民國103年12月31日餘額	\$ -
民國102年1月1日餘額	\$ 6,345
借記其他綜合損益	(2,068)
民國102年12月31日餘額	\$ 4,277
遞延所得稅負債	
民國103年1月1日餘額	\$ -
借記其他綜合損益	2,221
民國103年12月31日餘額	\$ 2,221
民國102年1月1日餘額	\$ -
借記其他綜合損益	-
民國102年12月31日餘額	\$ -

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇〇年度。依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	103.12.31	102.12.31
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ -	-
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	413,401	911,699
	\$ 413,401	911,699
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 8,740	7,314
	103年度(預計)	102年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	2.11 %	1.29 %

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)資本及其他權益

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為2,980,000千元，每股面額10元，股數均為298,000千股，已發行股份均為普通股151,752千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	103.12.31	102.12.31
發行股票溢價	\$ 733,576	733,576
庫藏股票交易	60,315	60,315
其他	126,011	126,011
	<u>\$ 919,902</u>	<u>919,902</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

本公司年終結算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補虧損，次提列百分之十為法定盈餘公積；但法定資本公積累積已達本公司資本總額時，不在此限，並依法或提列或迴轉特別盈餘公積，其餘額加計以前年度累積未分配盈餘，除派付股息外，按下列比率擬訂分配議案提請股東會分派：

- 一、員工紅利不低於百分之一，對象包含符合一定條件之從屬公司員工。
- 二、董事、監察人酬勞應以扣除前項金額後之餘額提撥，比例不得高於百分之五。
- 三、其餘由董事會依本公司股利政策擬具分配案，提起股東會決議後分派之。

本公司現階段之股利政策，為高股票股利政策，其執行比率為：擬配發之股利當中，股票股利(含盈餘配股及公積配股)佔百分之八十以下，現金股利則在百分之二十以上，但公司股價低於或接近面額時，本公司可考量財務狀況全數發放現金股利。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司民國一〇三年度及一〇二年度員工紅利估列金額分別為6,557千元及13,460千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為17,225千元及35,354千元，上述員工紅利與董事及監察人酬勞估計基礎係以本公司章程所訂之計算方式與員工紅利及董事及監察人酬勞分配成數，並列報為民國一〇三年度及一〇二年度之營業費用。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度員工紅利及董事及監察人酬勞財務報告認列金額與實際配發情形並無差異，相關董事會通過及股東會決議之員工紅利及董事及監察人酬勞發放情形可至公開資訊觀測站查詢。

民國一〇三年度之員工紅利及董事及監察人酬勞分派數，尚待股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為民國一〇四年度之損益。

本公司分別於民國一〇三年六月十一日及一〇二年六月十一日經股東常會決議民國一〇二年及一〇一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	102年度		101年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.50	<u>227,628</u>	1.00	<u>151,753</u>

3.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構財務 報表換算之兌換差額	備供出 售投資	合計
民國103年1月1日	\$ (20,879)	(54,702)	(75,581)
採用權益法子公司之換算差額之份額	31,723	-	31,723
備供出售金融資產未實現損益			
本公司	-	(6,566)	(6,566)
子公司	-	1,714	1,714
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 10,844</u>	<u>(59,554)</u>	<u>(48,710)</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	國外營運機構財務 報表換算之兌換差額	備供出 售投資	合計
民國102年1月1日	\$ (30,976)	(54,067)	(85,043)
採用權益法子公司之換算差額之份額	10,097	-	10,097
備供出售金融資產未實現損益			
本公司	-	292	292
子公司	-	(927)	(927)
民國102年12月31日餘額	\$ <u>(20,879)</u>	<u>(54,702)</u>	<u>(75,581)</u>

(十四)每股盈餘(損失)

本公司基本每股盈餘(損失)及稀釋每股盈餘(損失)之計算如下：

	103年度	102年度
基本每股盈餘(損失)		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利	\$ <u>(202,885)</u>	<u>396,041</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>151,752</u>	<u>151,752</u>
	\$ <u>(1.34)</u>	<u>2.61</u>
稀釋每股盈餘(損失)		
歸屬於本公司之本期淨(損)利	\$ (202,885)	396,041
具稀釋作用之潛在普通股之影響	-	-
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(潛在普通股影響數後)	\$ <u>(202,885)</u>	<u>396,041</u>
普通股加權平均流通在外股數	151,752	151,752
具稀釋作用之潛在普通股之影響	-	721
員工股票紅利之影響(註)	-	721
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>151,752</u>	<u>152,473</u>
	\$ <u>(1.34)</u>	<u>2.60</u>

註：因具反稀釋作用，故未列入稀釋每股盈餘(損失)之計算。

(十五)營業收入

本公司民國一〇三年度及一〇二年度之營業收入明細如下：

	103年度	102年度
房地銷售收入	\$ 1,150	310,242
投資性不動產租金收入	5,312	17,639
其他	4,513	4,694
	\$ <u>10,975</u>	<u>332,575</u>

(十六)其他收益及費損淨額

本公司民國一〇三年度及一〇二年度之其他收益及費損淨額明細如下：

	103年度	102年度
處分投資性不動產利益	\$ -	<u>492,370</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇三年度及一〇二年度之其他收入明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息收入	\$ 7,897	3,207
股利收入	4,269	2,776
其他	4,260	392
	<u>\$ 16,426</u>	<u>6,375</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇三年度及一〇二年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
外幣兌換(損)益	\$ 4,258	(2)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	(14,203)	5,763
處份不動產、廠房及設備損失	(92)	(21)
以成本衡量之金融資產減損損失	(2,691)	-
什項支出	(4,797)	(4,580)
	<u>\$ (17,525)</u>	<u>1,160</u>

3.財務成本

本公司民國一〇三年度及一〇二年度之財務成本明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ (18,315)	(11,180)
公司債折價攤銷數	-	(4,953)
公司債利息補償金	-	(28,600)
減：利息資本化	11,409	8,486
	<u>\$ (6,906)</u>	<u>(36,247)</u>

(十八)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之最大信用暴險金額分別為1,429,697千元及942,969千元。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且無關聯，故信用風險集中度有限。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)減損損失

本公司於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日放款及應收款皆無提列減損。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	3-5年	超過5年
103年12月31日							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 23,803	23,803	23,803	-	-	-	-
應付帳款	79,642	79,642	79,642	-	-	-	-
應付帳款-關係人	43,344	43,344	43,344	-	-	-	-
其他應付款	86,415	86,415	86,415	-	-	-	-
有擔保銀行借款	1,455,000	1,534,906	912,415	5,681	11,362	34,086	571,362
無擔保銀行借款	300,000	318,992	3,185	163,184	61,430	91,193	-
應付短期票券	54,835	55,000	55,000	-	-	-	-
	<u>\$ 2,043,039</u>	<u>2,142,102</u>	<u>1,203,804</u>	<u>168,865</u>	<u>72,792</u>	<u>125,279</u>	<u>571,362</u>
102年12月31日							
非衍生金融負債							
應付票據	\$ 2,559	2,559	2,559	-	-	-	-
應付帳款	64,771	64,771	64,771	-	-	-	-
應付帳款-關係人	60,428	60,428	60,428	-	-	-	-
其他應付款	77,977	77,977	77,977	-	-	-	-
有擔保銀行借款	410,000	479,426	4,482	370,320	1,280	47,212	56,132
無擔保銀行借款	170,000	215,577	1,860	40,436	152,070	21,211	-
應付短期票券	34,889	35,000	35,000	-	-	-	-
	<u>\$ 820,624</u>	<u>935,738</u>	<u>247,077</u>	<u>410,756</u>	<u>153,350</u>	<u>68,423</u>	<u>56,132</u>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.匯率風險：無。

4.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於附註六(十九)財務風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.5%基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇三年度及一〇二年度之淨利將減少或增加4,519千元及3,370千元，主因係本公司之變動利率借款。

5.公允價值

(1)公允價值與帳面金額

本公司之管理階層認為本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於個體財務報表中之帳面金額趨近於其公允價值。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 決定公允價值所採用之評價技術及假設

本公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- ① 上市（櫃）公司股票等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。
- ② 除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

(3) 公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- ① 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- ② 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- ③ 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

	第一級	第二級	第三級	合計
103年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 48,600	-	-	48,600
備供出售金融資產	<u>69,230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69,230</u>
	<u>\$ 117,830</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>117,830</u>
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 97,661	-	-	97,661
備供出售金融資產	<u>75,795</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,795</u>
	<u>\$ 173,456</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>173,456</u>

民國一〇三年度及一〇二年度並無任何層級間移轉之情事。

(十九) 財務風險管理

1. 概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1) 信用風險
- (2) 流動性風險
- (3) 市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2. 風險管理架構

本公司之財務管理部門為各業務提供金融服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。本公司雖訂有衍生性金融工具規範，但僅針對低風險之投資進行操作，並未以投機為目的進行金融工具（包括衍生金融工具）之交易。內部稽核人員持續地針對政策之遵循與各類內部控制制度進行覆核。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對象無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本公司營建業事處從事不動產開發銷售業務所產生之應收房地款之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、收現票及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險低。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投 資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

本公司政策規定為業務需要得對外保證。截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司提供之背書保證金額分別為1,913,600千元及1,220,000千元。

4.流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應本公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為1,873,000千元及1,985,005千元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

所有交易之執行均依政策之遵循及內部規章辦理，並針對相關風險進行評估。

(1)利率風險

本公司利率風險主要來自浮動利率之長短期借款。有關利率分析請詳附註六(十八)。

(2)其他市價風險：本公司因上市櫃權益證券投資而產生權益價格風險。請詳附註六(二)。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本包含本公司之股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。報導日之負債資本比率如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
負債總額	\$ 2,631,173	969,113
減：現金及約當現金	<u>(835,025)</u>	<u>(576,759)</u>
淨負債	<u>\$ 1,796,148</u>	<u>392,354</u>
權益總額	<u>\$ 3,182,368</u>	<u>3,586,810</u>
資本總額	<u>\$ 4,978,516</u>	<u>3,979,164</u>
負債資本比率	<u>36.08 %</u>	<u>9.86 %</u>

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日本公司資本管理之方式並未改變。

七、關係人交易

(一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

	設立地	業主權益(持股%)	
		<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
東臺建設(股)公司(註)	台灣	-	54.93
保鑫投資(股)公司	台灣	99.99	99.99
全鴻公寓大廈管理	台灣	99.99	99.99
全市好超市公司	台灣	75.00	75.00
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	薩摩亞	100.00	100.00
CHAINQUI HOLDING CO., LTD. (SAMOA)	薩摩亞	100.00	100.00
CHANINQUI CONTRUCTION CO., LTD. (SAMOA)	薩摩亞	100.00	100.00
全瀚開發(股)公司(註)	台灣	-	100.00
全達建設開發(股)公司	台灣	82.00	82.00

註：已清算完成。

(二)母公司與最終控制者：本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)與關係人間之重大交易事項

1.進貨

發包工程

本公司於民國一〇三年度及一〇二年度發包予關係人之工程情形如下：

	工程名稱	合約總價(未稅)	本期計價金額	累計計價金額
103年度				
家園營造(股)公司	環南案	\$ 707,580	235,014	608,282
	尊峰公園館	129,713	79,774	79,774
		<u>\$ 837,293</u>	<u>314,788</u>	<u>688,056</u>
102年度				
家園營造(股)公司	環南案	\$ 652,255	211,097	373,268
	尊峰公園館	129,713	-	-
		<u>\$ 781,968</u>	<u>211,097</u>	<u>373,268</u>

本公司發包予關係人之工程係依發包作業規定，依據工程預算加計合理管理費及利潤，呈主管核可後，為其承攬價格。

本公司對關係人付款條件，與同業間之付款條件無重大差異。

本公司發包予關係人之未實現損益業於認列投資損益時沖銷，併此敘明。

2.債務情形

本公司與關係人之債務情形如下：

	103.12.31		102.12.31	
	金額	%	金額	%
應付帳款—關係人				
家園營造(股)公司	<u>\$ 43,344</u>	<u>-</u>	<u>60,428</u>	<u>-</u>

3.租金收入

本公司於民國一〇三年度及一〇二年度將辦公室出租予關係人情形如下：

	租賃標的物	租賃期間	每月租金	租金收入	存入保證金	收款方式
103年度						
家園營造(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	102.09.15~104.12.31	\$ 5	60	-	按月收款
	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	\$ 2	24	-	按月收款
保鑫投資(股)公司	台北市新湖二路329號6樓	102.01.01~103.12.31	\$ 20	240	-	按月收款
	新北市三重區集賢路201-1號1樓	102.08.01~103.12.31	\$ 2	24	-	按月收款
全達建設開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	102.11.01~107.10.31	\$ 2	24	-	按月收款

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	租賃標的物	租賃期間	每月租金	租金收入	存入保證金	收款方式
<u>102年度</u>						
家園營造(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.09.15~102.09.14 102.09.15~104.12.31	\$ <u>5</u>	<u>60</u>	-	按月收款
全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31 102.08.01~104.07.31	\$ <u>2</u>	<u>24</u>	-	按月收款
	台北市新湖二路329號6樓	102.01.01~103.12.31	\$ <u>20</u>	<u>240</u>	-	按月收款
保鑫投資(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31 102.08.01~103.12.31	\$ <u>2</u>	<u>24</u>	-	按月收款
東臺建設(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.08.01~102.07.31 102.08.01~102.11.30	\$ <u>10</u>	<u>110</u>	-	按月收款
全瀚開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.04.01~102.03.31 102.04.01~102.12.31	\$ <u>2</u>	<u>24</u>	-	按月收款
全達建設開發(股)公司	新北市三重區集賢路201-1號1樓	100.11.01~102.10.31 102.11.01~107.10.31	\$ <u>2</u>	<u>24</u>	-	按月收款

5. 背書保證

本公司於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日經董事會通過對全達建設開發(股)公司銀行借款之背書保證額度均為1,220,000千元，截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日止，子公司已動用金額分別為630,000千元及60,000千元。

6. 本公司於民國一〇二年度與關係人全達建設開發(股)公司簽訂專案管理顧問費合約，截至民國一〇三年度及一〇二年度分別依約計收顧問收入計30,000千元及22,000千元，帳列預收款項項下。

(四) 主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	103年度	102年度
短期員工福利	\$ 26,667	31,891
退職後福利	22,170	22,170
	\$ <u>48,837</u>	<u>54,061</u>

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	103.12.31	102.12.31
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	短期借款及信託專戶	\$ 214,198	-
其他金融資產—非流動	保證金、押標金	947	1,490
待售房地	短期借款	104,090	104,090
營建用地	短期借款及長期借款	765,289	722,918
在建房地	短期借款	1,915,978	1,185,651
不動產、廠房及設備(未折減餘額)	短期借款及長期借款	199,437	201,770
投資性不動產(未折減餘額)	短期借款及長期借款	102,165	103,080
		<u>\$ 3,302,104</u>	<u>2,318,999</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

1.於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約價款明細如下：

	103.12.31	102.12.31
簽訂合約總價(未稅)	\$ <u>3,998,291</u>	<u>493,646</u>
已收取價款	\$ <u>456,847</u>	<u>60,500</u>

2.於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司為短期借款、發行商業本票及合作開發案而開立之保證票金額如下：

	103.12.31	102.12.31
存出保證金票據	\$ <u>75,000</u>	<u>55,000</u>

3.於民國九十六年七月，本公司為財團法人同仁醫院貴陽基地合建案，與昱景建設(原名全毅建設)共同進行整合開發，並分別出資70%及30%，該案已取得衛生署核准並辦理信託登記完成。本公司已於民國一〇三年二月六日取得建造執照，目前已開工。依共同投資協議約定，共同向台北富邦商業銀行申請營建融資，由本公司為該公司提供背書保證金額693,600千元。

4.發包工程

本公司於民國一〇三年度因發包工程與廠商簽訂工程合約之合約總價為2,190,509千元，尚未計價之工程款為2,177,138千元。

(二)或有負債：無。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其他

性質別	103年度			102年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	-	69,940	69,940	-	102,681	102,681
勞健保費用	-	3,901	3,901	-	3,987	3,987
退休金費用	-	2,965	2,965	-	2,999	2,999
其他員工福利費用	-	1,043	1,043	-	1,113	1,113
折舊費用	915	3,488	4,403	2,914	4,097	7,011
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	657	657	-	687	687

本公司民國一〇三年度及一〇二年度員工人數分別為57人及54人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇三年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象公司名稱	關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	本公司	全達建設開發(股)公司	2	1,591,184	1,220,000	1,220,000	630,000	-	38.34 %	2,545,894	Y	-	-
0	本公司	昱景建設股份有限公司	1	1,591,184	693,600	693,600	66,500	-	21.80 %	2,545,894	N	-	-

註一：依本公司背書保證辦法，對單一企業背書，保證限額為淨值百分之五十，背書保證最高限額為淨值百分之八十。

註二：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
4. 對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
全坤建設開發(股)公司	股票一群益證券(股)公司	-	備供出售金融資產-非流動	5,874,665	61,390	- %	61,390	-
全坤建設開發(股)公司	股票-台灣高速鐵路(股)公司	-	備供出售金融資產-非流動	2,000,000	7,840	- %	7,840	-
全坤建設開發(股)公司	股票-伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	195,000	22,230	- %	22,230	-
全坤建設開發(股)公司	股票-鴻海精密工業股份有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	300,000	26,370	- %	26,370	-
全坤建設開發(股)公司	股票-萊智科技(有)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	764,000	-	5.12 %	-	-
全坤建設開發(股)公司	股票-年代網際事業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	16,545	-	0.01 %	-	-
全坤建設開發(股)公司	股票-台灣衛博科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	803,582	1,968	11.97 %	1,968	-
全坤建設開發(股)公司	股票-春水堂科技燐燐(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	351,000	-	- %	-	-
保森投資(股)公司	臺灣工業銀行	-	備供出售金融資產-非流動	3,115,430	21,216	- %	21,216	-
保森投資(股)公司	股票-伍豐科技(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	55,000	6,270	- %	6,270	-
保森投資(股)公司	股票-台灣衛博科技(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	511,480	1,252	- %	1,252	-
保森投資(股)公司	股票-年代網際事業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	46,880	-	- %	-	-
保森投資(股)公司	股票-普騰電子(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	355,932	2,829	- %	2,829	-
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	GOER INTERNATIONAL CO., LTD.	-	以成本衡量之金融資產-非流動	180,000	5,697	18.00 %	5,697	-
LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	法儲銀盧米斯賽勒斯債券基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產	123,993	60,945	- %	60,945	-

註：上述以成本衡量之金融資產-非流動之市價係指淨值，係依各被投資公司期末公開市場交易價格計算揭露。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
全坤	家園	本公司之子公司	進貨	314,788	39 %	月結30天	-	-	(43,344)	(30) %	
全達	家園	關聯企業	進貨	394,552	48 %	月結30天	-	-	(65,953)	(49) %	
家園	全坤	本公司之母公司	(銷貨)	(314,788)	(42) %	月結30天	-	-	43,344	40 %	
家園	全達	關聯企業	(銷貨)	(394,552)	(53) %	月結30天	-	-	65,953	60 %	

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇三年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
全坤建設開發(股)公司	東臺建設(股)公司	台灣	水泥製品之製造	-	24,172	-	- %	-	-	-	
全坤建設開發(股)公司	保鑫投資(股)公司	台灣	一般投資業	184,640	184,640	19,999,991	99.99 %	83,875	1,077	(15,362)	
全坤建設開發(股)公司	全鴻公寓大廈管理維護(有)公司	台灣	公寓大廈管理服務業	10,000	10,000	999,996	99.99 %	8,511	(132)	(132)	
全坤建設開發(股)公司	全市好超市(有)公司	台灣	超級市場業	25,710	25,710	2,571,000	75.00 %	24,847	(1,168)	(876)	
全坤建設開發(股)公司	CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	508,229	508,229	16,206,000	100.00 %	515,108	332	332	
全坤建設開發(股)公司	全瀚開發(股)公司	台灣	土地、住宅開發租賃	-	600	-	- %	-	-	-	
全坤建設開發(股)公司	全達建設開發(股)公司	台灣	住宅開發租賃	246,000	246,000	24,600,000	82.00 %	185,961	(6,870)	(5,633)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	175,243	168	5,790,000	100.00 %	183,125	(123)	(123)	
全坤建設開發(股)公司	CHAINQUI CONSTRUCTION CO., LTD (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	193	168	-	100.00 %	-	(25)	(25)	
保鑫投資(股)公司	男人國際(股)公司	台灣	雜誌發行業	10,000	10,000	1,000,000	43.48 %	-	-	-	
保鑫投資(股)公司	家園營造(股)公司	台灣	營造業	33,879	33,879	50,000,000	99.99 %	55,299	8,736	8,736	
保鑫投資(股)公司	Rich Key Asia LTD.	香港	營造業	544	453	-	99.99 %	-	(91)	(91)	
保鑫投資(股)公司	Ever Easy Management	香港	營造業	467	376	-	99.99 %	-	(91)	(91)	
保鑫投資(股)公司	New Momentum LTD.	薩摩亞	營造業	180	150	-	99.99 %	-	(30)	(30)	
保鑫投資(股)公司	Profit Asia LTD.	薩摩亞	海外投資控股公司	186	156	-	99.99 %	-	(30)	(30)	
CASTLE ROCK INVESTMENT S.A. (SAMOA)	NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	489,976	489,976	15,624,000	91.03 %	498,420	521	474	
NOAH INVESTMENT CAPITAL LIMITED (SAMOA)	ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	薩摩亞	海外投資控股公司	530,995	530,995	16,320,000	80.89 %	540,475	700	567	
ZENITH GLOBAL CAPITAL S.A. (SAMOA)	LEXY STAR INTERNATIONAL CO., LTD.	汶萊	海外投資控股公司	416,042	416,042	13,700,000	100.00 %	440,690	739	739	
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (SAMOA)	CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	美國	海外投資控股公司	174,811	-	5,785,000	100.00 %	183,020	(72)	(72)	
CHAINQUI DEVELOPMENT USA LLC	CHAINQUI DEVELOPMENT BELLTOWN LLC	美國	土地、住宅開發租賃	164,039	-	5,430,000	100.00 %	171,996	(60)	(60)	

註1：子公司於民國一〇二年十二月五日經新北市政府北府經司字第1025077562號函核准解散；另於民國一〇三年五月三十日辦理清算申報，並於民國一〇三年七月二十八日經新北院清民事弘103年度司司字第269號函核准清算完結。

全坤建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

註2：子公司於民國一〇三年一月八日經新北市政府北府經司字第1035121387號函核准解散，並於民國一〇三年一月十六日經國稅局註銷登記完成，另於民國一〇三年三月三十一日辦理清算申報，並經國稅局核准清算完結。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇三年度合併財務報告。

全坤建設開發股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
現 金	庫存現金	\$ 801	
	週 轉 金	290	
	小 計	1,091	
銀行存款	支票存款	11,278	
	活期存款	521,978	
	外幣存款	300,678	美金9,500千元
	小 計	833,934	
合 計		\$ 835,025	

全坤建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	提供抵押或擔保情形
預付土地款：		
貴陽街二期	\$ 500	無
八里中庄段	260	//
台北港段	<u>16,753</u>	//
	<u>17,513</u>	
營建用地：		
三芝鄉後厝段北勢子小段216-13、216-22、216-25、221地號、土地公坑小段39-65地號	384,142	抵押兆豐銀行
寶山段125等地號99筆	716,333	抵押台灣中小企銀
登峰晶華	208	無
大同南路段	213	//
正民段	1,874	//
八里中庄段	42,372	//
台北港段	<u>13,322</u>	//
	1,158,464	
減：備抵跌價損失	<u>(377,558)</u>	
	<u>780,906</u>	
在建房地：		
三芝後厝段	6,079	抵押兆豐銀行
尊峰公園館	167,225	抵押富邦銀行
雲峰環南案	1,462,376	抵押兆豐銀行
威峰案	<u>280,298</u>	抵押富邦銀行
	<u>1,915,978</u>	
待售房地：		
古亭區河堤段	701	無
三重峰景	<u>104,090</u>	抵押台新銀行
	<u>104,791</u>	
存貨合計	<u>\$ 2,819,188</u>	

全坤建設開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱 臺灣公寓大廈管理維護(有) 公司	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或股權淨值		評價 基礎 權益法	提供擔 保或抵 押金額
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額	單價	總價		
	999,996	\$ 8,643	-	-	132	-	999,996	8,511	8.51	8,511	-	-
東臺建設(股)公司	2,827,877	72,732	-	-	2,827,877	72,732	-	-	-	-	"	-
保鑫投資(股)公司	19,999,991	97,523	-	1,714	15,362	19,999,991	83,875	5.91	118,275	-	"	-
全市好超市(有)公司	2,571,000	25,723	-	-	876	2,571,000	24,847	9.66	24,847	-	"	-
全瀚開發(股)公司	60,000	1,079	-	-	60,000	1,079	-	-	-	-	"	-
全遠建設開發(股)公司	24,600,000	191,594	-	-	5,633	24,600,000	185,961	7.56	185,961	-	"	-
Castle Rock Investment S.A (Samoa)	16,206,000	484,754	-	30,354	-	16,206,000	515,108	31.79	515,108	-	"	-
CHAINQUI HOLDING CO., LTD (Samoa)	-	-	5,790,000	183,248	123	5,790,000	183,125	31.63	183,125	-	-	-
CHIANQUI CONSTRUCTION	-	-	-	25	25	-	-	100.00 %	-	-	"	-
合計	\$ 999,996	\$ 882,048	-	215,341	95,962	1,001,427	1,035,827	-	-	-	-	-

註1：本期增加係依權益法認列之投資收益332千元、本期新增投資數175,075千元、認列備供出售金融資產調整數1,714千元及認列累積換算調整數38,220千元(含認列遞延所得稅資產一非流動之累積調整數6,497千元)。

註2：本期減少係依權益法認列之投資損失22,151千元、獲配採用權益法評價被投資公司之現金股利44,472千元及採用權益法之被投資公司清算退回股款29,339千元。

註3：帳列採權益法認列之投資損失計21,819千元，係上述投資收益332千元及投資損失22,151千元合計數。

全坤建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

銀行名稱	性質	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
台企建國	信用借款	\$ 60,000	103.08.13~104.08.13	1.85%	60,000	無
華南西門	"	20,000	103.08.28~104.08.28	2.10%	20,000	無
上海商銀	"	120,000	103.08.01~104.08.01	2.20%	120,000	"
台中商銀	"	100,000	102.09.06~104.09.06	2.20%	150,000	"
台企建國	擔保借款	240,000	103.08.13~104.08.13	1.80%	240,000	營建用地
台中商銀	"	220,000	103.09.29~110.09.29	2.20%	220,000	營建用地
世華東門	"	100,000	103.01.10~104.01.10	2.20%	176,000	不動產、廠房及設備
兆豐敦化	"	211,000	103.06.15~104.06.15	2.50%	211,000	在建房地
"	"	<u>684,000</u>	103.06.15~104.06.15	2.66%	<u>770,000</u>	營建用地
合計		<u>\$ 1,755,000</u>			<u>1,967,000</u>	

營業收入明細表

民國一〇三年一月一日至十二月三十一日

項目	摘要	金額	備註
營業收入	土地收入	\$ 1,150	
其他營業收入	投資性不動產租金收入	5,312	
其他營業收入	銷售佣金收入	1,022	
其他營業收入	其他	<u>3,491</u>	
營業收入淨額		<u>\$ 10,975</u>	

全坤建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
營業成本	土地成本	\$ 1,036	
其他營業成本	折舊	915	
其他營業成本	銷售佣金支出	519	
營業成本淨額		<u>\$ 2,470</u>	

營業費用明細表

項 目	推銷費用	管理及總務費用	合 計
薪資支出	\$ 21,974	47,966	69,940
租金	131	2,016	2,147
旅費	537	397	934
廣告費	64,472	2,506	66,978
水電瓦斯費	31	1,496	1,527
保險費	2,082	1,987	4,069
交際費	696	2,031	2,727
捐贈	27	4,950	4,977
稅捐	3,410	1,051	4,461
折舊	1,651	1,837	3,488
各項攤銷	-	657	657
伙食費	516	384	900
退休金	1,793	1,172	2,965
勞務費	905	3,863	4,768
其他費用	1,635	9,337	10,972
合 計	<u>\$ 99,860</u>	<u>81,650</u>	<u>181,510</u>

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1040163號

會員姓名：(1) 馬國柱
(2) 簡蒂暖

(簽章)

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004



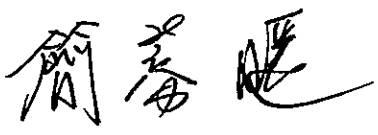

會員證書字號：(1) 北市會證字第一三五四號
(2) 北市會證字第一七二四號

委託人統一編號：04921056

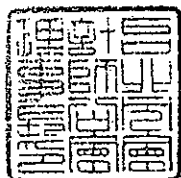
印鑑證明書用途：辦理 全坤建設開發股份有限公司

一〇三年度(自民國一〇三年一月一日起至

一〇三年十二月三十一日)財務報表之查核簽證

簽名式(一)		存會印鑑(一)	
簽名式(二)		存會印鑑(二)	

理事長：



核對人



中華民國

103年

月 14 日

裝訂線